

Załącznik do Uchwały nr 11261/2023

Zarządu Województwa Opolskiego

z dnia 18 grudnia 2023 r.

UMOWA nr DIN.042.20.2023

na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi

Województwa Opolskiego

W dniu 19.12.2023 r. w Opolu, pomiędzy:

Województwem Opolskim, z siedzibą w Opolu, ul. Piastowska 14, 45-082 Opole, REGON: 531412421,

NIP: 7543077565, reprezentowanym przez Zarząd Województwa Opolskiego w osobach:

1. Pan Andrzej Buła – Marszałek Województwa Opolskiego
2. Pan Szymon Ogłaza – Członek Zarządu Województwa Opolskiego

zwanym w dalszej części umowy **Zleceniodawcą**,

a

ENTER sp. z o.o. z siedzibą w Opolu przy ul. Spychalskiego 13, 45-716 Opole, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu

VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000025493,

NIP: 7542465696, REGON: 531253655 o kapitale zakładowym 50 000,00 zł reprezentowaną

jednoosobowo przez Pana Andrzeja Jana Stasia – Prezesa Zarządu – aktualny odpis z KRS stanowi załącznik do niniejszej umowy

zwanym w dalszym ciągu **Zarządcą**,

łącznie zwane Stronami

zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Zleceniodawca powierza Zarządcy zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi, stanowiącymi własność Województwa Opolskiego, na okres od 01.01.2024 r. do 31.12.2025 r., wg załącznika nr 1, stanowiącego integralną część umowy, wg stanu na dzień zawarcia umowy.
2. Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do bieżących zmian w wielkości zasobów przekazanych do zarządzania poprzez zmniejszenie ilości lokali w wyniku ich sprzedaży, lub rozszerzenia do wielkości nie przekraczającej 1 000 m² w wyniku przyjęcia nowych nieruchomości do zasobu Województwa Opolskiego.
3. O wielkości zasobów przekazanych do zarządzania Zleceniodawca będzie informował Zarządcę w formie pisemnej w terminie do 7 dni po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego.
4. Przyjęcie nieruchomości stanowiących przedmiot umowy nastąpi na podstawie protokołu przyjęcia - przekazania sporządzonego przez Strony.

§ 2

1. Zarządca oświadcza, że posiada obowiązkowe ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej nr LHC2727089 za szkody wyrządzone w związku z wykonywaniem czynności zarządzania zgodnie z art. 186 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) oraz ponosi całkowitą odpowiedzialność odszkodowawczą za zawinione działania lub zaniechania.
2. Zarządca ma obowiązek niezwłocznego informowania Zleceniodawcy o wszelkich zmianach danych zawartych w dokumencie ubezpieczenia i o zawarciu nowej umowy ubezpieczenia, przekazując kopię dokumentu.
3. W przypadku nie przedłożenia w terminie 7 dni od dnia odebrania wezwania kopii dokumentu ubezpieczenia umowa może zostać jednostronnie wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3

Zarządca zobowiązuje się realizować powierzony zakres umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, dokonując z należytą starannością czynności mających na celu zapewnienie racjonalnej gospodarki ww. nieruchomościami.

§ 4

Do obowiązków Zarządcy, w ramach niniejszej umowy, należy w szczególności:

- 1) zapewnienie dostawy energii elektrycznej i ciepłej, wody, gazu, odbiór ścieków, wywóz śmieci, zapewnić dostawę innych mediów nie wymienionych, a funkcjonujących w nieruchomości oraz w imieniu Zleceniodawcy zawierać niezbędne umowy w tym zakresie na podstawie odrębnego pełnomocnictwa udzielonego Zarządcy do poszczególnych lokali, a także do budynku do czasu powstania wspólnoty,
- 2) utrzymywanie w należytym stanie porządku i czystości w budynkach jak i wokół nich oraz na terenach zielonych należących do nieruchomości, a w okresie zimowym odśnieżać i posypywać piaskiem ciągi piesze do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 3) prowadzenie księgi obiektów budowlanych oraz dokumentacji technicznej nieruchomości zgodnie z wymogami obowiązujących w tej mierze przepisów prawa do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 4) zlecenie wykonania przeglądów technicznych i okresowych nieruchomości i urządzeń stanowiących ich wyposażenie zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa do czasu powstania wspólnoty mieszkaniowej,
- 5) zapewnienie usług kominiarskich oraz innych związanych z funkcjonowaniem urządzeń technicznych w nieruchomości lub poszczególnych lokalach,
- 6) wykonywanie bieżącej konserwacji i napraw w nieruchomościach lub poszczególnych lokalach, usuwanie awarii i ich skutków, ewentualnie zlecenie tych czynności osobom trzecim zgodnie z ustawą prawo zamówień publicznych, z wyłączeniem robót obciążających najemców,
- 7) powiadamianie Zleceniodawcy pisemnie, na bieżąco o powstałych awariach i dokonywanych naprawach oraz prowadzenie w tym zakresie stosownej dokumentacji,

- 8) dokonywanie protokolarnego przyjmowania zdawanych lokali i przekazywania ich wskazanym przez Zleceniodawcę nowym najemcom lub właścicielom,
- 9) dokonywanie niezbędnych czynności związanych z przyjęciem lokalu od najemcy wynikających z amortyzacji i zużycia wyposażenia lokalu i dokonywanie niezbędnych wymian zużytych elementów wyposażenia w uzgodnieniu ze Zleceniodawcą,
- 10) przygotowywanie w terminie do końca lipca każdego roku propozycji planu rzeczowo - finansowego poszczególnych nieruchomości na rok następny i przekazywanie ich w tym terminie do Zleceniodawcy celem uwzględnienia w planie finansowym na rok następny do czasu powstania wspólnoty,
- 11) zawieranie umów na wszelkie uzasadnione roboty lub usługi zgodnie z zasadami określonymi ustawą prawo zamówień publicznych po uprzednim uzgodnieniu ich zasadności i kosztów ze Zleceniodawcą,
- 12) zawieranie umów na dostawy, usługi i roboty budowlane po przeprowadzeniu stosownej procedury wynikającej z przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych,
- 13) nadzór nad realizacją zleconych robót oraz kontrolowanie ich wykonania pod względem rzeczowym i finansowym,
- 14) prowadzenie dokumentacji finansowo-księgowej oraz realizowanie świadczeń dodatkowych w tym zakresie wynikających z odrębnych przepisów prawnych, wraz ze sprawozdawczością i zobowiązaniami podatkowymi,
- 15) obciążanie Zleceniodawcy, z góry za każdy miesiąc zaliczką na poczet uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości w wysokości uzgodnionej przez obie strony umowy na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z poprzednich okresów, do czasu powstania wspólnoty,
- 16) obciążanie Zleceniodawcy w okresach miesięcznych oraz dokonywanie w imieniu Województwa Opolskiego regulowania należności na rzecz wspólnot mieszkaniowych z tytułu współwłasności Województwa Opolskiego w częściach wspólnych tych nieruchomości, z zachowaniem terminów wynikających z ustawy o własności lokali. Ustala się termin płatności tych należności do 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty tych kosztów, dokument korygujący przedłuża termin płatności należności do 14 dni licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy,
- 17) dokonywanie comiesięcznego obciążania Zleceniodawcy zaliczkowymi kosztami dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania do lokali mieszkalnych stanowiących pustostany,
- 18) sporządzanie sprawozdań o poniesionych kosztach i uzyskanych przychodach z podziałem na poszczególne nieruchomości w okresach kwartalnych w terminie do 1 miesiąca po zakończeniu kwartału, a także dokonywać w tych okresach rozliczenia zaliczkowych obciążeń finansowych uzasadnionych kosztów utrzymania nieruchomości,

Termin płatności należności zaliczkowych oraz wynikających z rozliczenia kwartalnego określa się do 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty tych kosztów, dokument korygujący przedłuża termin płatności należności do 14 dni licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy,

- 19) sporządzanie rocznych sprawozdań finansowych dla poszczególnych nieruchomości w terminie do końca stycznia roku następnego, pod rygorem możliwości rozwiązania umowy,
- 20) wydawanie w imieniu Zleceniodawcy najemcom lokali zaświadczeń i poświadczeń dotyczących zajmowanych lokali,
- 21) pobieranie od najemców czynszów najmu oraz opłat niezależnych, w przypadku gdy korzystający z lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług,
- 22) przekazywanie zamawiającemu w okresach miesięcznych pobranych czynszów, odszkodowań oraz odsetek od nieterminowych wpłat, w terminie do 15 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc,
- 23) dokonywanie zmian opłat niezależnych w przypadku dokonania zmian cen przez dostawców,
- 24) powiadamianie najemców w wymaganym terminie o zmianach opłat czynszowych oraz stosowanie nowych opłat w przypadku ich zmian dokonanych przez Zleceniodawcę,
- 25) naliczanie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku utraty prawa do niego oraz odsetek od nieterminowych wpłat czynszowych i opłat niezależnych, licząc od terminu wpłaty określonego umowami najmu lokali mieszkalnych,
- 26) prowadzenie ewidencji zadłużeń należności i przekazywanie Zleceniodawcy comiesięcznego zestawienia zadłużeń w terminie do 10 dnia następnego miesiąca za dany miesiąc, jak również przekazywanie dokumentacji w tym zakresie do prowadzenia czynności windykacyjnych zastrzeżonych dla Zleceniodawcy,
- 27) na wniosek Zleceniodawcy ustalać faktyczne zamieszkiwanie najemców w lokalach objętych przedmiotową umową oraz osób stale zamieszkujących z najemcą lokalu,
- 28) dostarczanie na żądanie Zleceniodawcy aktualnych danych, w tym wydruków komputerowych dotyczących poszczególnych lokali i ich rozliczeń,
- 29) ponoszenie odpowiedzialności odszkodowawczej w stosunku do Zleceniodawcy za zawinione działania lub zaniechania, we własnym imieniu i osób za pomocą których realizuje przyjęte obowiązki,
- 30) rozliczanie zużycia mediów na poszczególne lokale mieszkalne i dokonywanie obciążania wynikiem rozliczenia najemców tych lokali z częstotliwością nie mniejszą niż jeden raz w roku kalendarzowym, z jednoczesnym obowiązkiem dokonania powyższego wg stanu na koniec danego roku w terminie do końca I kwartału roku następnego dla nieruchomości dla których nie ma zwartej odrębnej umowy rozliczeniowej.

§ 5

Zleceniodawca zastrzega sobie prawo do kontroli stanu technicznego nieruchomości stanowiących przedmiot umowy oraz stanu realizacji przyjętych umową obowiązków bez obecności Zarządcy.

§ 6

1. Wynagrodzenie Zarządcy określone w wysokości 0,75 zł netto za 1 m² powierzchni użytkowej (0,75 zł brutto za 1 m² powierzchni użytkowej), płatne będzie z dołu w okresach miesięcznych, na podstawie faktury lub rachunku w terminie do 14 dni od daty dostarczenia dokumentu do siedziby Zleceniodawcy, a w przypadku konieczności dokonania korekty należności, dokument korygujący przedłuża termin płatności do 14 dni, licząc od daty dostarczenia dokumentu korygującego do siedziby Zleceniodawcy.

Na dokumentach księgowych Zarządca zamieszcza jako Nabywca: **Województwo Opolskie**, 45-082 Opole, ul. Piastowska 14, NIP 7543077565, Odbiorca: **Urząd Marszałkowski Województwa Opolskiego**, 45-082 Opole, ul. Piastowska 14.

2. Wynagrodzenie miesięczne Zarządcy nie przekroczy kwoty 1500,00 zł brutto (słownie: tysiąc pięćset złotych brutto).

§ 7

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony od 01.01.2024 r. do 31.12.2025 r. z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania przez każdą ze stron:
za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 1) przez Zamawiającego w przypadku: nie zatwierdzenia przez Zleceniodawcę rocznego sprawozdania finansowego dla poszczególnych nieruchomości.
 - 2) przez Zarządcę w przypadku zwłoki w płaceniu zaliczek na koszty utrzymania nieruchomości bądź wynagrodzenia Zarządcy przez okres kolejnych 3 miesięcy.

§ 8

Z upływem okresu trwania umowy lub jej rozwiązania zgodnie z zapisem §7 Zarządca zobowiązany jest dokonać:

- protokolarnego przekazania Zleceniodawcy nieruchomości,
- rozliczenia finansowego nieruchomości,
- przedstawienia stanu wykonania planów gospodarczych nieruchomości,
- wydania wszelkiej dokumentacji dotyczącej poszczególnych nieruchomości.

§ 9

1. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z któregośkolwiek z obowiązków określonych w § 8 umowy Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 1 500,00 zł brutto (słownie: tysiąc pięćset złotych brutto) za każdy miesiąc zwłoki.

2. W przypadku zwłoki w wywiązaniu się z obowiązków określonych w § 4 ust. 15, 16, 18 i 19 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych brutto) za każdy miesiąc zwłoki.
3. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 10 i 22 Zarządca zobowiązany jest do zapłaty Zleceniodawcy kary umownej w wysokości 500,00 zł brutto (słownie: pięćset złotych brutto) za każdy miesiąc zwłoki.
4. W przypadku nie wywiązania się z terminów płatności należności określonych w § 4 ust. 15 i 16 oraz w § 6 Zleceniodawca zobowiązany jest do zapłaty Zarządcy kary umownej w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych przedmiotową umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o rachunkowości, ustawy o finansach publicznych, ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, ustawy o własności lokali, ustawy o gospodarce nieruchomościami, oraz inne wchodzące w zakres zarządzania nieruchomościami.

§ 11

W związku z zawarciem przedmiotowej umowy pomiędzy Zleceniodawcą a Zarządcą zostaje zawarta **Umowa powierzenia przetwarzania danych osobowych**, stanowiąca załącznik nr 2 do przedmiotowej umowy.

§ 12

Wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

§ 13

Ewentualne spory wynikające z realizacji postanowień niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zleceniodawcy.

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Zleceniodawca

Zarządca

1

1

2

Załącznik nr 1 do Umowy nr DIN.042.20.2023 na zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi Województwa Opolskiego

Wykaz lokali mieszkalnych i związanych z nimi części wspólnych nieruchomości do zarządzania :

Opole ul. Piotrowska 9/7

Opole ul. Piotrowska 9/16

Opole, ul. Dzierżonia 3/21

Opole, ul. Dzierżonia 3/25

Wieszczyna - Nowa Wieś (lokal w budynku po byłej szkole)